



*rynku
deweloperskiego w Polsce*

- Niezwykle szybki jest rozwój polskich metropolii, podobnie jak szybkie jest tempo życia współczesnych mieszkańców
- Brak określonej polityki mieszkaniowej
- Dynamiczny wzrost popytu na mieszkania

I z tym właśnie wyzwaniem musiał się zmierzyć tak młody w Polsce rynek deweloperski, któremu dopiero mija 25 lat.



Źródło: mmwroclaw.pl

2,8 mln

Na 14 mln lokali
około 2,8 mln powstało
w ostatnich 25 latach.

25%

25% najnowszego zasobu
mieszkaniowego w Polsce
powstało dzięki działalności
deweloperów.

700 000

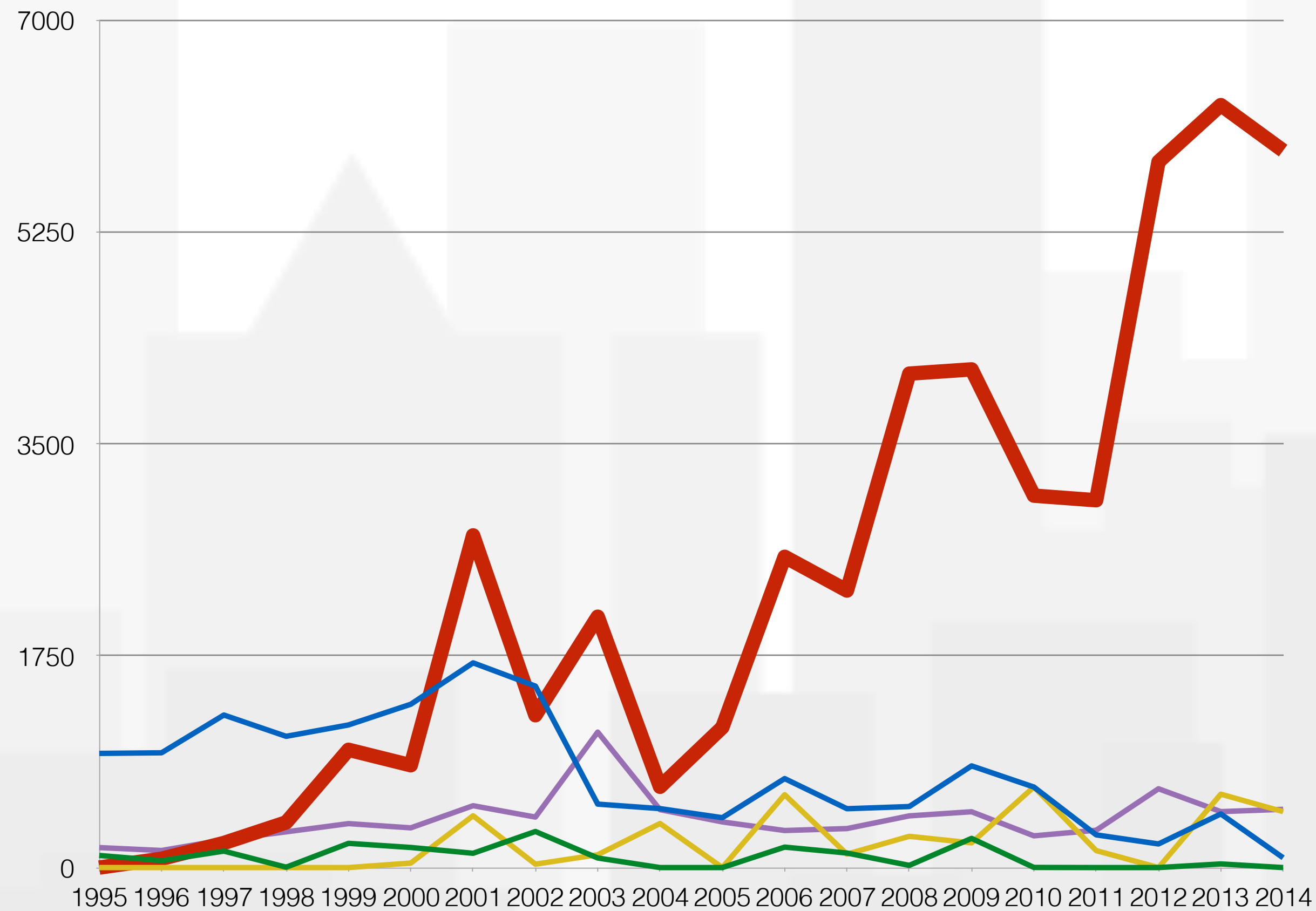
Deweloperzy wybudowali
około 700 000 z powstałych
w ostatnim ćwierćwieczu
lokali mieszkalnych..

90%

Dziś w budownictwie
wielorodzinnym ponad 90%
stanowi udział deweloperów.



Mieszkania oddane do użytku we Wrocławiu (lata 1995-2014)

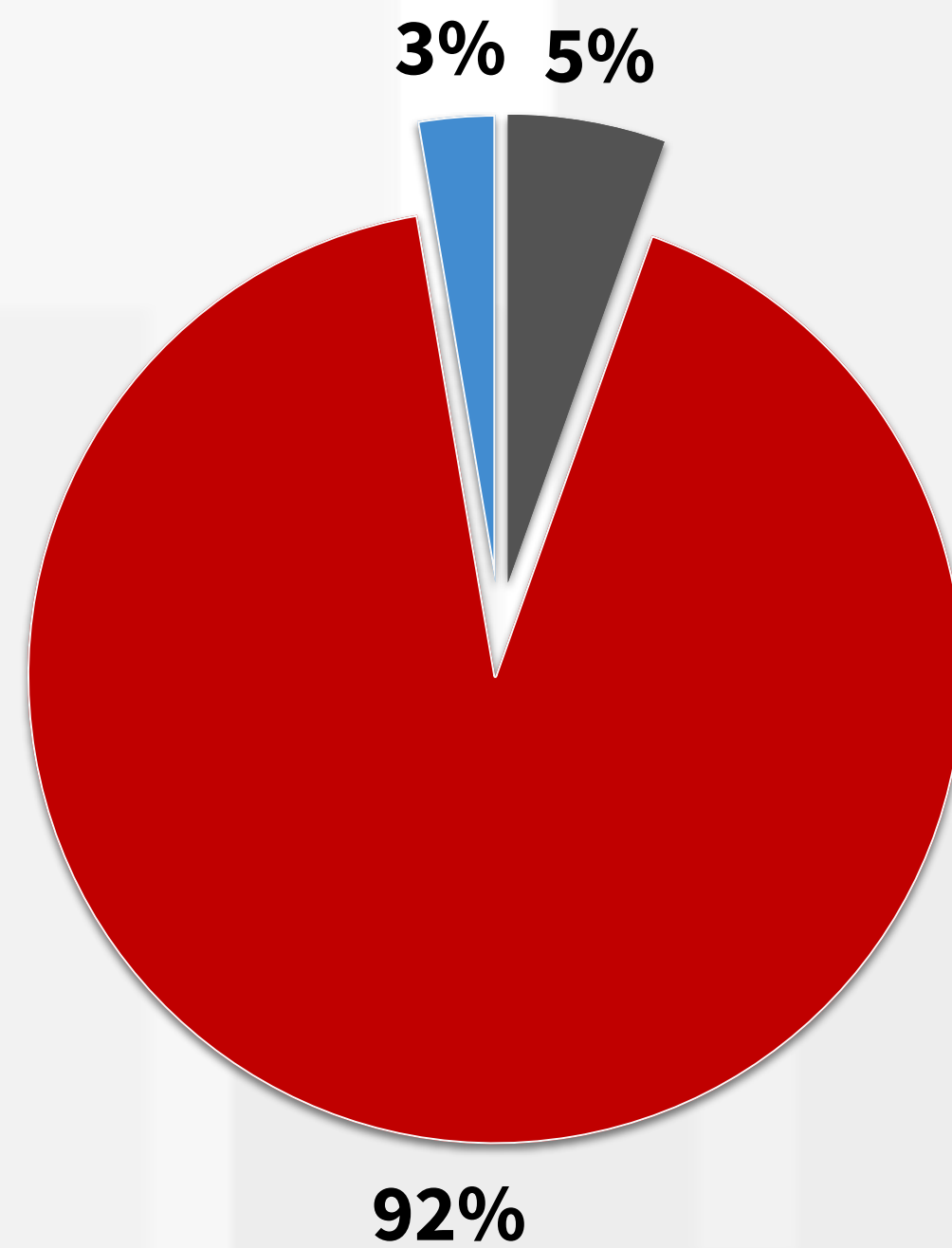


Deweloperzy są wiodącym uczestnikiem pierwotnego rynku mieszkaniowego.

- spółdzielcze
- komunalne
- społeczne czynszowe
- na sprzedaż lub wynajem
- indywidualne

Mieszkania oddane do użytku w Polsce w roku 2014

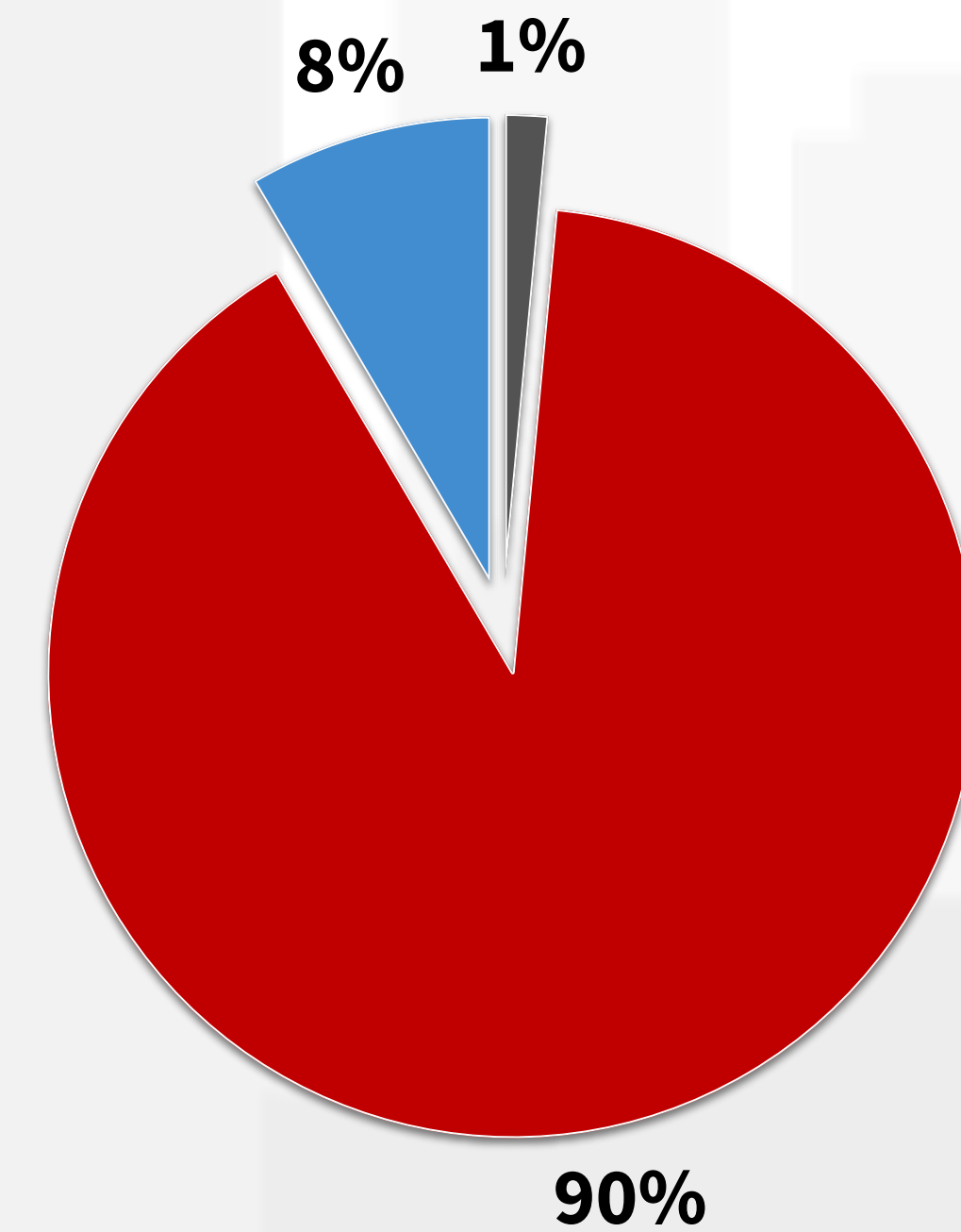
64 270



- Mieszkania spółdzielcze - 3490
- Mieszkania na sprzedaż lub wynajem - 59065
- Spółdzielcze czynszowe - 1715

Mieszkania oddane do użytku we Wrocławiu w roku 2014

5454



- Mieszkania spółdzielcze - 81
- Mieszkania na sprzedaż lub wynajem 4911
- Spółdzielcze czynszowe



PZ  D

Polski Związek Firm Deweloperskich
W R O C Ł A W

Kapitały Polskich Metropolii



**Kapitał Źródeł
Finansowania (KFZ)**

Pokazuje, w jakim stopniu miasto jest w stanie znaleźć środki pieniężne niezbędne do sfinansowania rozwoju



**Kapitał Instytucjonalno-
Demokratyczny (KID)**

Pokazuje sprawność funkcjonowania instytucji miejskich oraz aktywność społeczeństwa obywatelskiego



**Kapitał Techniczny
i Infrastrukturalny (KTI)**

Pokazuje infrastrukturę miasta; mieszkania, transport, dostępność, nowoczesność usług i mediów



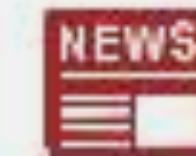
Kapitał Jakości Życia

Mówi jakie warunki życia oferuje miasto; stan środowiska, opiekę zdrowotną, edukację, stan bezpieczeństwa, ruch uliczny



**Kapitał Kultury
i Wizerunku**

Pokazuje czy miasto jest postrzegane jako miejsce interesujące i atrakcyjne kulturowo



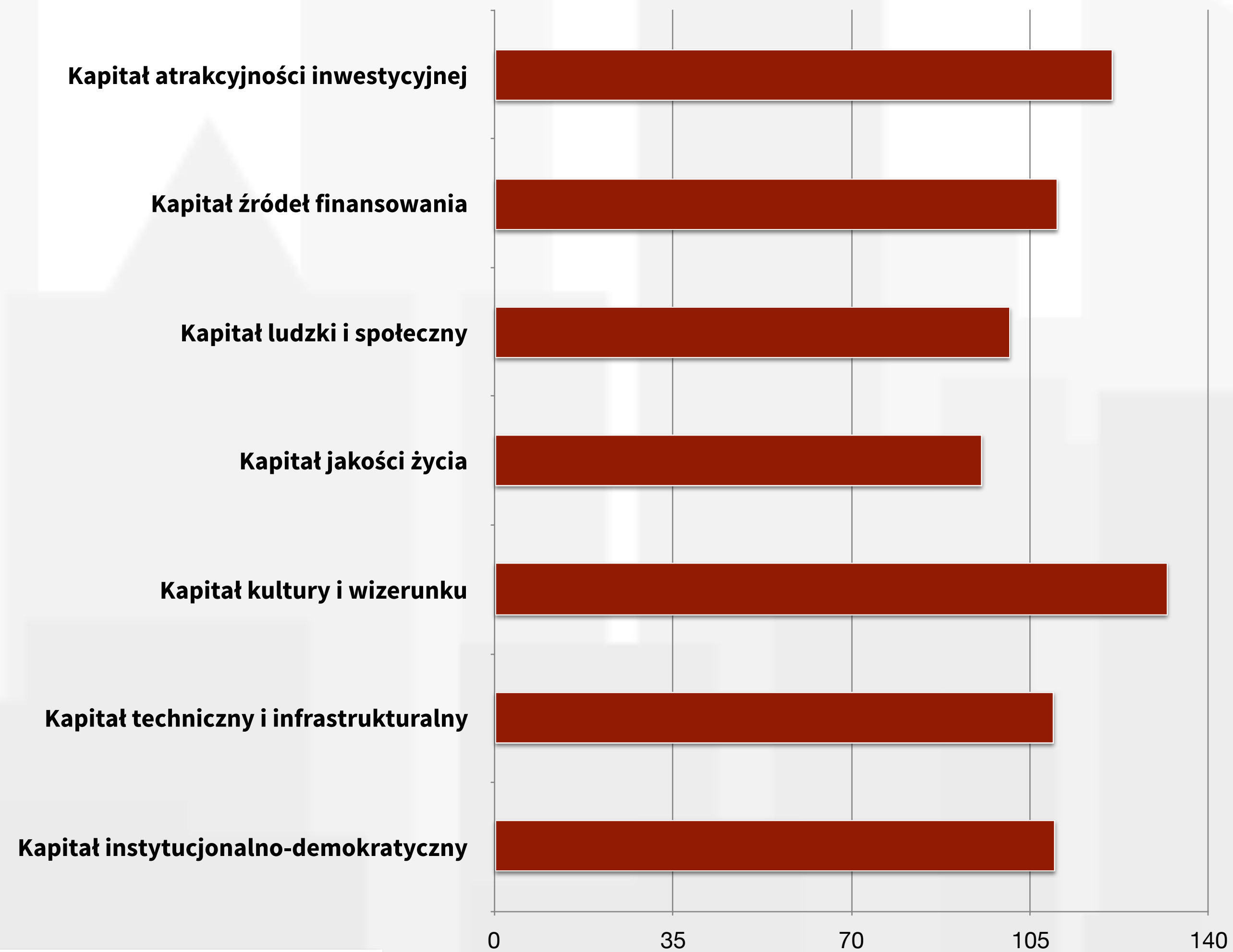
**Kapitał Atrakcyjności
Inwestycyjnej (KAI)**

Pokazuje, jak silnym magnesem jest miasto dla przyciągania krajowych i zagranicznych inwestorów



**Kapitał Ludzki
i Społeczny (KLS)**

Określa jakość zasobów ludzkich; wiedzę i kwalifikacje, strukturę demograficzną, prorynkowe nastawienie zachęcające do aktywności gospodarczej



Deweloperzy wpływają na Kapitał Jakości Życia oraz Kapitał Techniczny i Infrastrukturalny.

Powrót do idei pełnowartościowej tkanki miejskiej – tak jako architekci i deweloperzy rozumiemy jakość życia w mieście.

Źródło: PwC





PZ  D

Polski Związek Firm Deweloperskich
W R O C Ł A W

Budujemy Wrocław



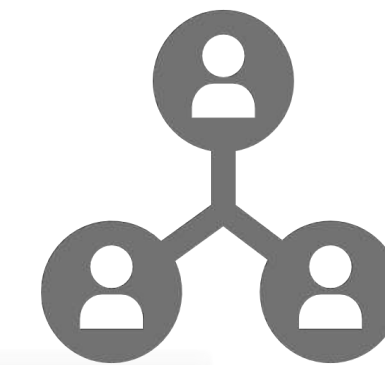
6 lat działalności



Budowanie wartości w biznesie –
Kodeks Dobrych Praktyk



Współpraca z lokalnymi władzami –
spotkania, warsztaty



16 zrzeszonych firm



Ponad 30 wydarzeń poświęconych
rynkowi nieruchomości



DNI DEWELOPERA'15

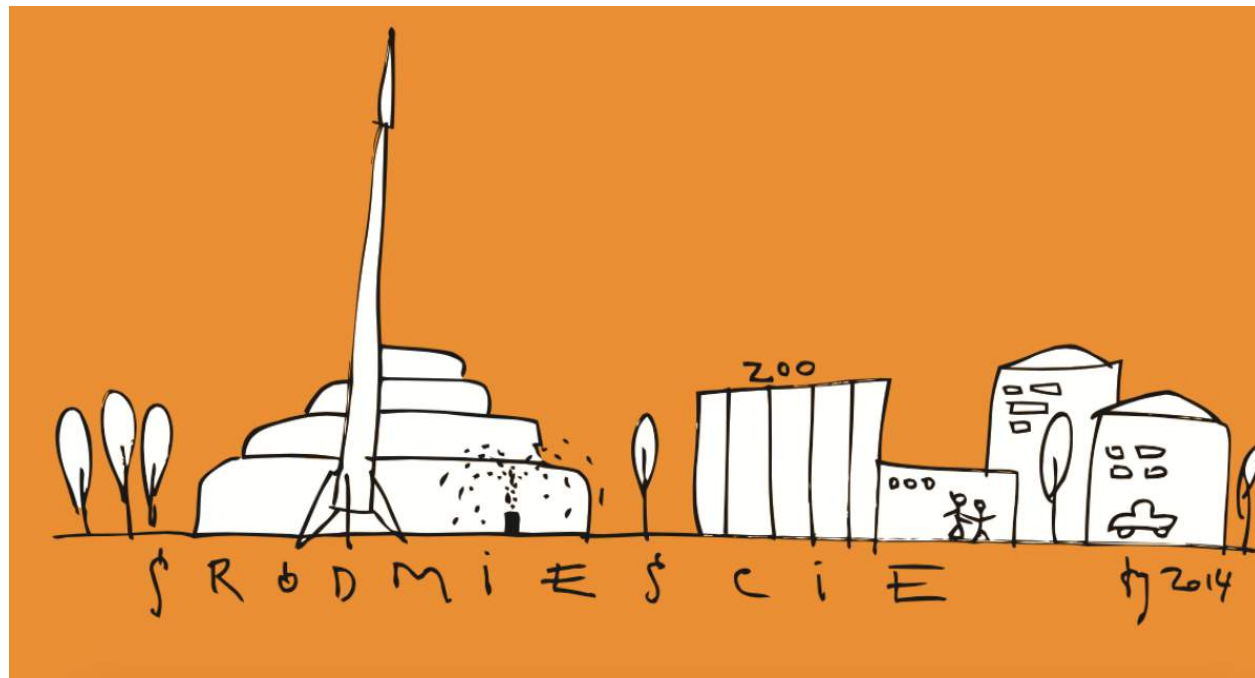
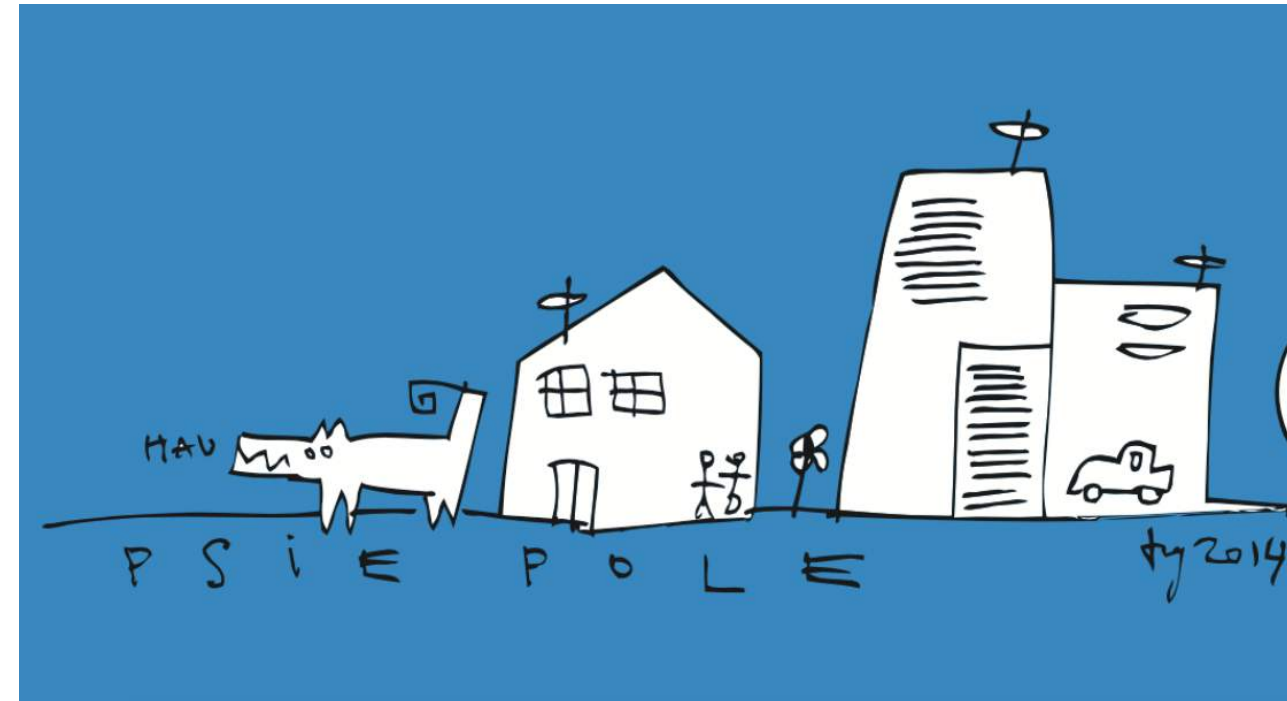
24 wybitnych prelegentów

50 patronów merytorycznych i medialnych

17 sponsorów

Ponad 400 uczestników



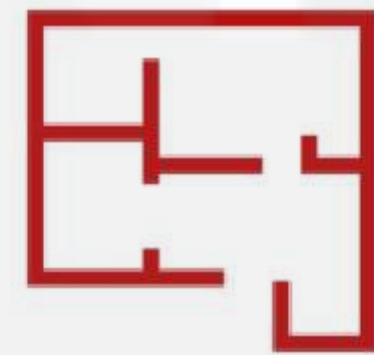




2014 r



103 wybudowane obiekty i inwestycje



3146 gotowych mieszkań wybudowanych przez PZFD

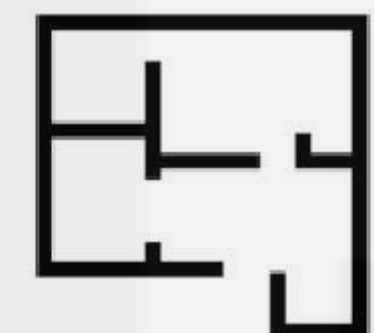
z

5922 wszystkich gotowych mieszkań we Wrocławiu

2015 r



200 realizowanych obiektów i inwestycji w ofercie



4258 realizowanych mieszkań w ofercie

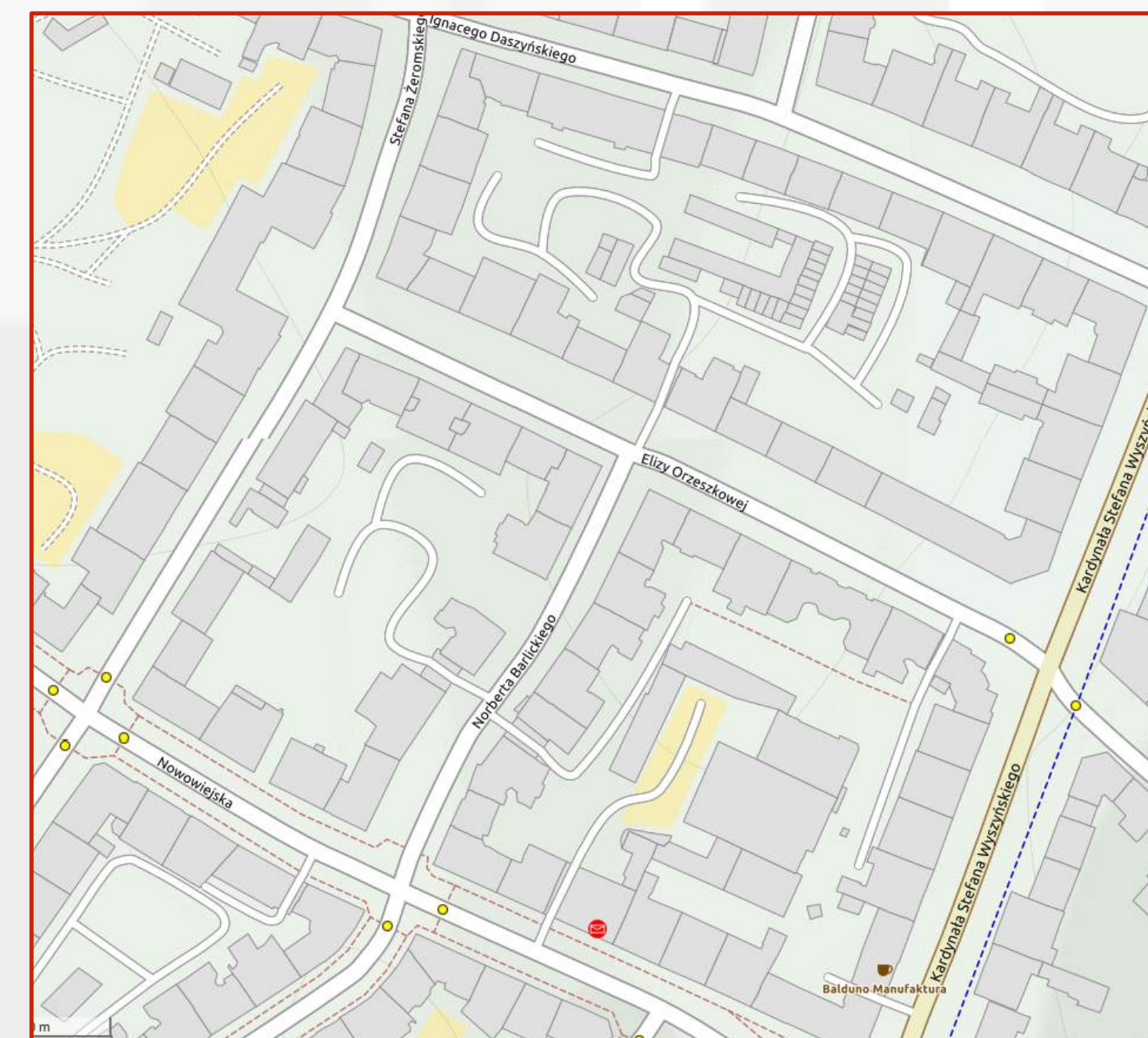
***Co zastaliśmy po przemianie
ustrojowej?***

Życie podwórka koncentrowało się wokół trzepaka

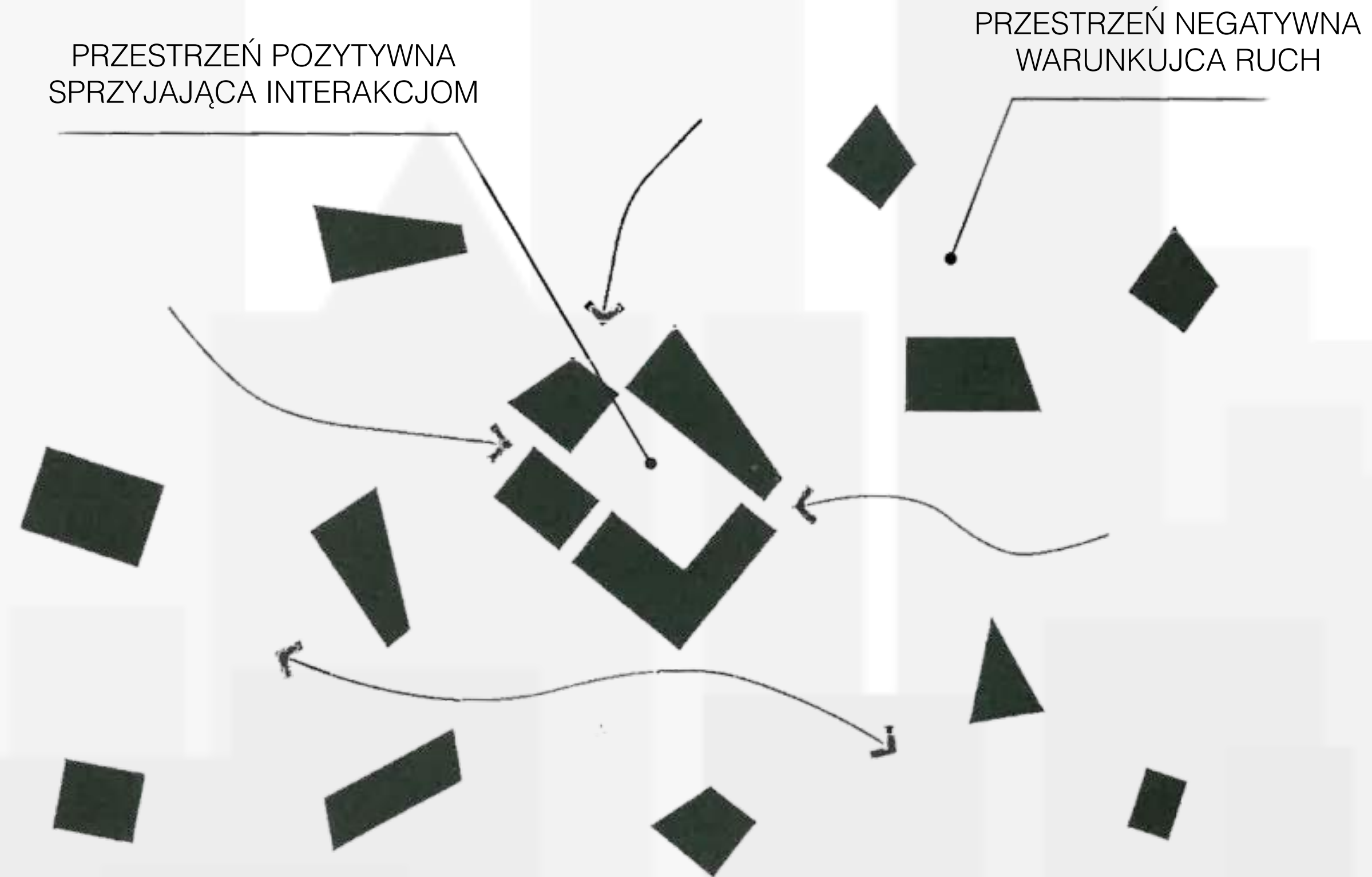


Z czasem ich miejsca zajęły samochody

Zdegradowane wrocławskie podwórka i kwartały



Źródło: OpenStreetMap.org

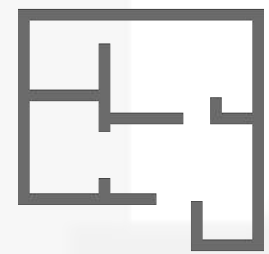


W poszukiwaniu przestrzeni pozytywnej



**Sypialnie miast i przestrzenie otwarte,
z których nikt nie korzysta**

Wiedza z różnych dziedzin:



Architektonicznej



Urbanistycznej



Socjologicznej



Pozyskanej od klientów

Dziś dialog pomiędzy deweloperem, architektem, a mieszkańcami osiedli
odbywa się płynnie i wielokanałowo:
salon sprzedaży, Internet (social media, fora), targi, konferencje



Polski Związek Firm Deweloperskich
W R O C Ł A W

#7 zasad dobrego mieszkania



Fundamentalna potrzeba każdego człowieka. Podmioty zrzeszone w PZFD, stabilne finansowo, oferują najwyższą jakość usług deweloperskich.

#1 BEZPIECZEŃSTWO

PZFD

Polski Związek Firm Deweloperskich
W R O C Ł A W

**Przestrzeń oddana
społecznemu użytkowaniu,
tworzona przez miasto
i deweloperów. Dzięki
aktywności deweloperów
zrzeszonych w PZFD, przez lata
powstały we Wrocławiu
zupełnie nowe osiedla
i dzielnice.**

Blainy hinde



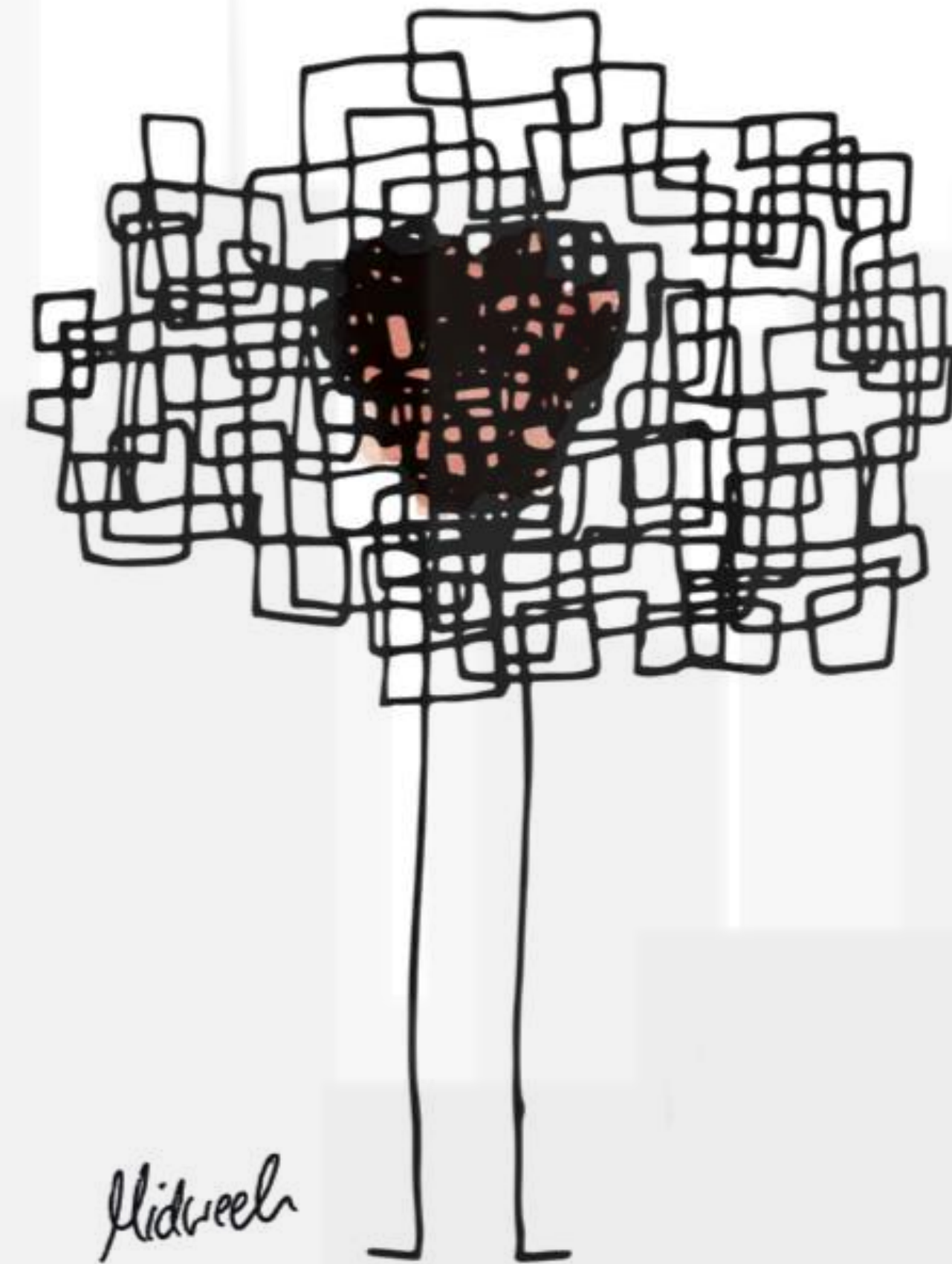
#2 MIEJSKOŚĆ



Niezbędna do prawidłowego funkcjonowania społeczeństwa. Poprawia jakość życia, zaspokaja potrzeby mieszkańców. Działania Polskiego Związku Firm Deweloperskich zwiększają wydajność miejskiej infrastruktury.

#3 INFRASTRUKTURA

**Członkowie PZFD są stabilnymi
partnerami dla swoich
klientów.**



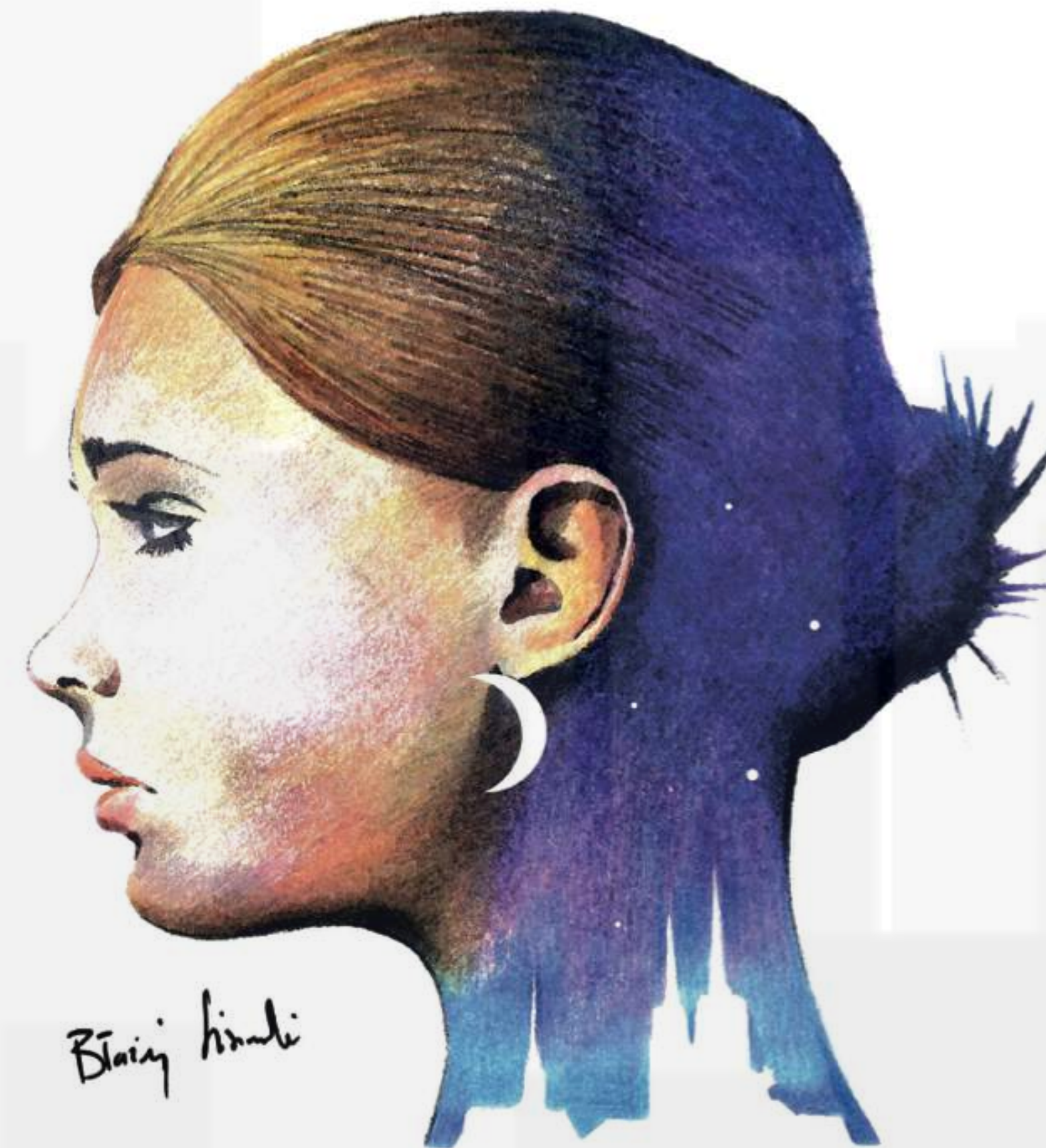
#4 STABILNOŚĆ

Relacje budują poczucie przynależności. Deweloperzy tworzą całe osiedla, kreując społeczność. To sprawia, że czujemy silne przywiązanie do miejsca.



#5 SPOŁECZNOŚĆ

Aranżujemy otaczającą nas przestrzeń i dbamy, aby każdy z naszych projektów wyróżniał się charakterem i atrakcyjnością.



#6 ESTETYKA

Stopień doskonałości.
Wysoka jakość i sposób
wykonania inwestycji mają
istotne znaczenie dla
komfortu mieszkania.



Blażysz hinali

#7 JAKOŚĆ

PZ D

Polski Związek Firm Deweloperskich
W R O C Ł A W

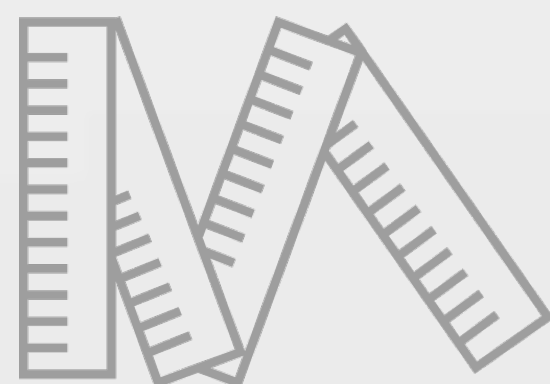
***Ekonomika działalności deweloperskiej
w oparciu o siłę nabywczą klienta***



4 025,00 zł brutto średnia krajowa zarobków w Polsce - sierpień 2015

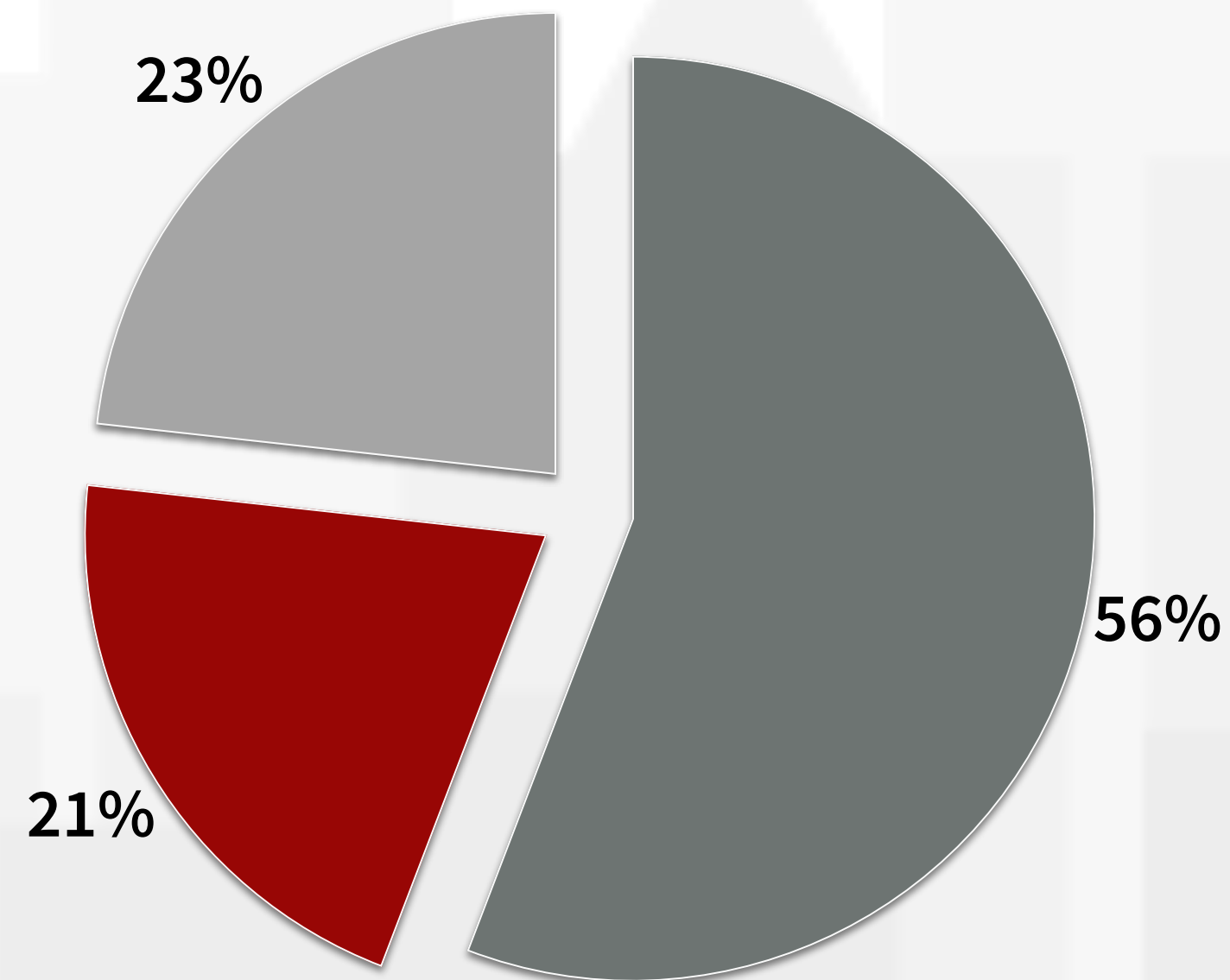


ok. 103 tys zł średnia zdolność kredytowa
2500-300 tys zł średnia zdolność kredytowa rodziny 2+1



ok. 6 000 zł średnia cena m2

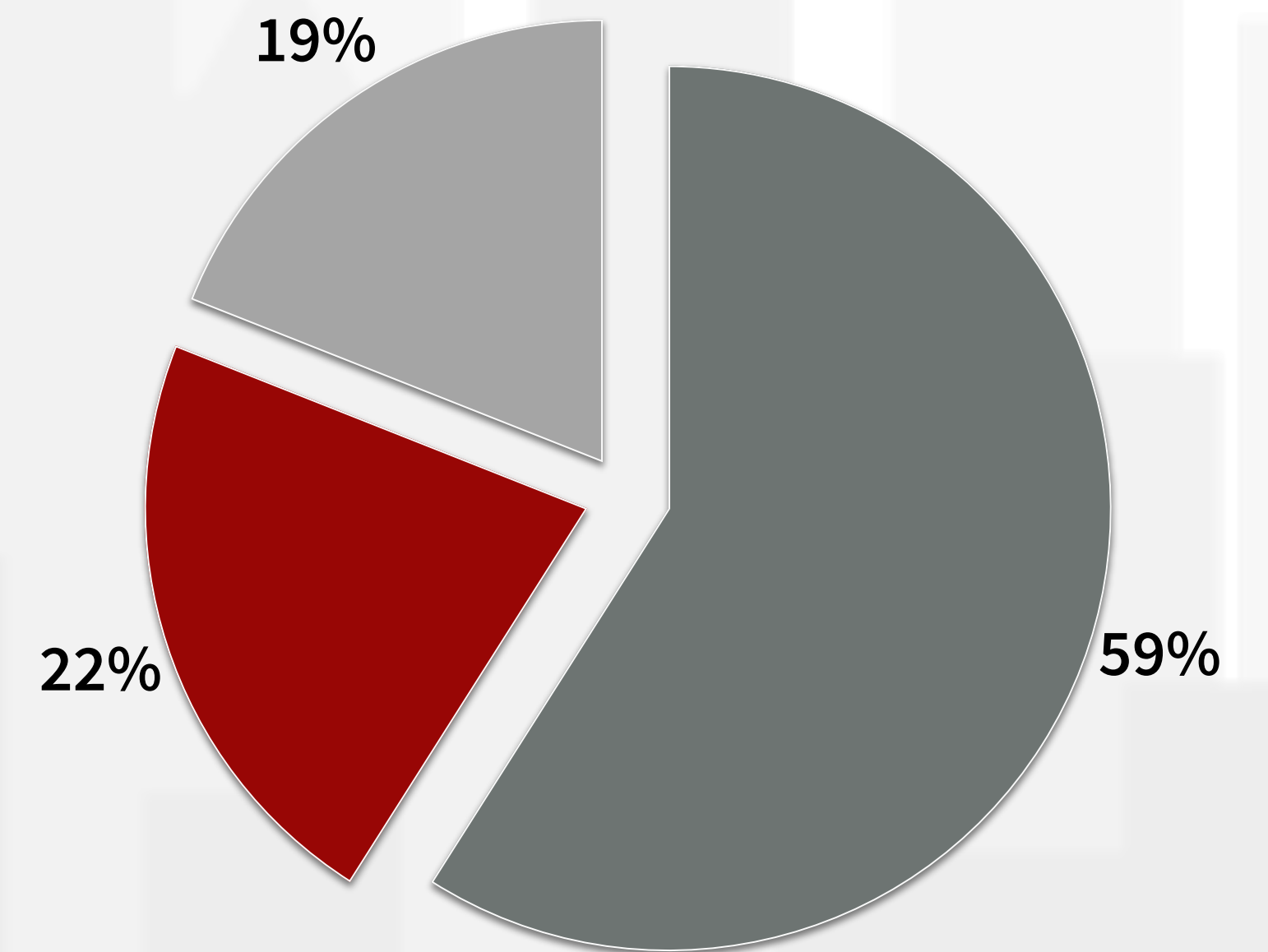
Ilość sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym



- 40-60m2 (najczęściej 2-pokojowe)
- 60-80m2 (najczęściej 3-pokojowe)
- mieszkania do 40m2

Rodzinę 2+1 stać przeciętnie na 50m2

Ilość sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym

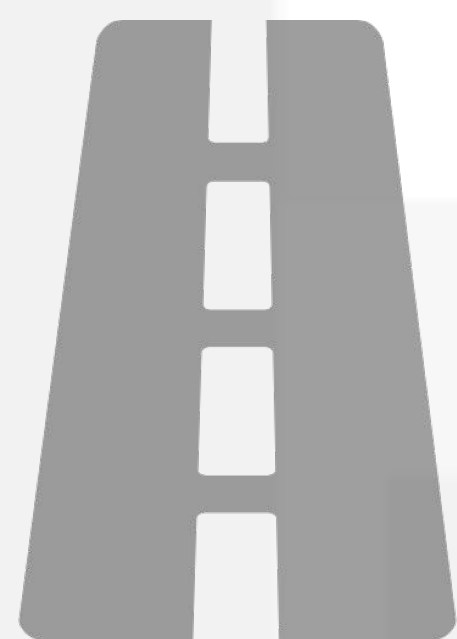


- 40-60m2 (najczęściej 2-pokojowe)
- 60-80m2 (najczęściej 3-pokojowe)
- mieszkania do 40 m2

***Współpraca i podział odpowiedzialności
między miastem a deweloperami***



Zapewnienie komunikacji
zbiorowej dla terenów
dopuszczonych do
zabudowy



Zapewnienie
dróg publicznych,
ciągów
pieszo-rowerowych



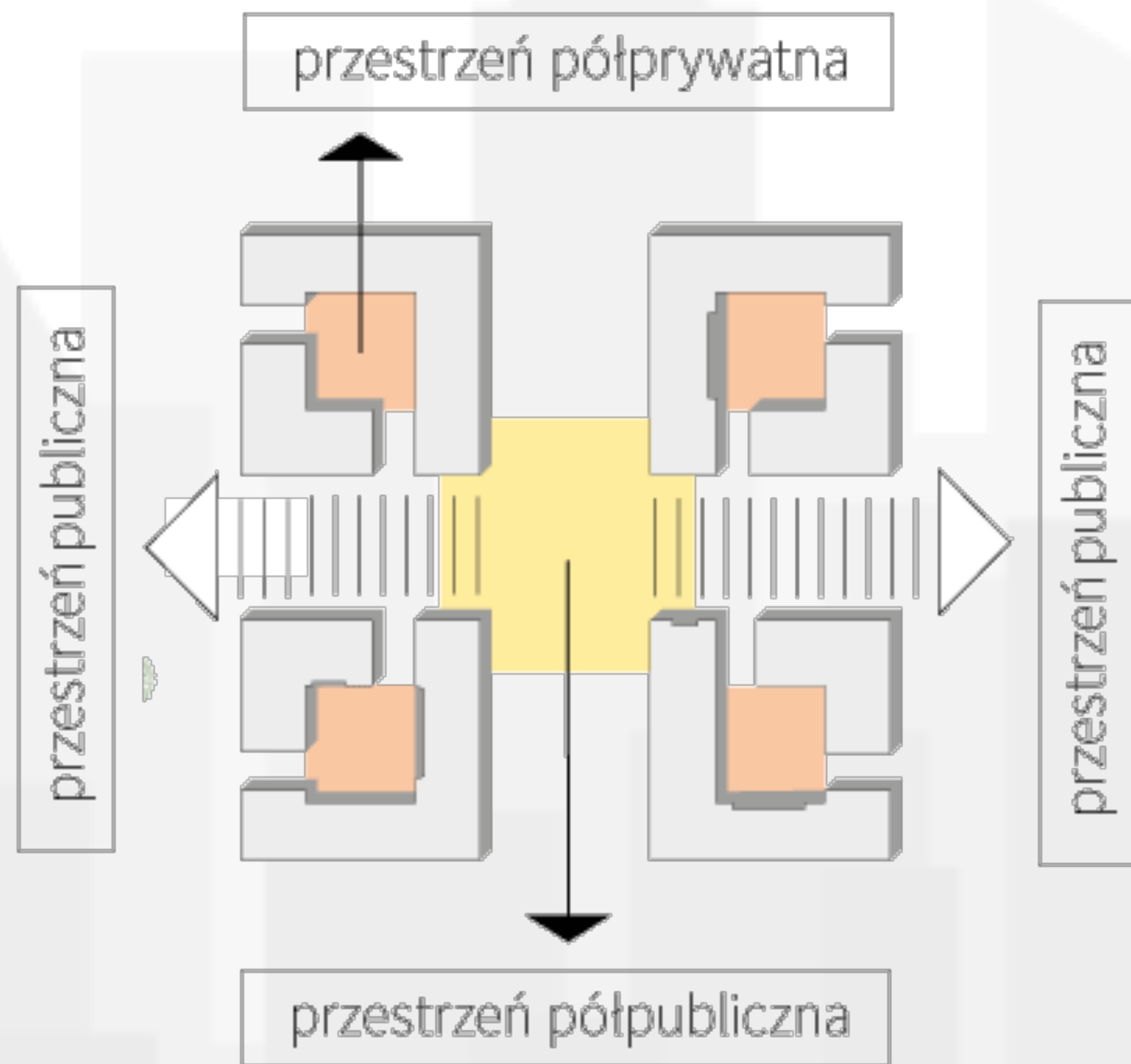
Dostęp do terenów
zielonych



Dostęp do szeroko
rozumianych usług
(edukacja, ochrona
zdrowia, kultura, handel)

Infratraktura - Twarda

Infrastruktura - Miękka



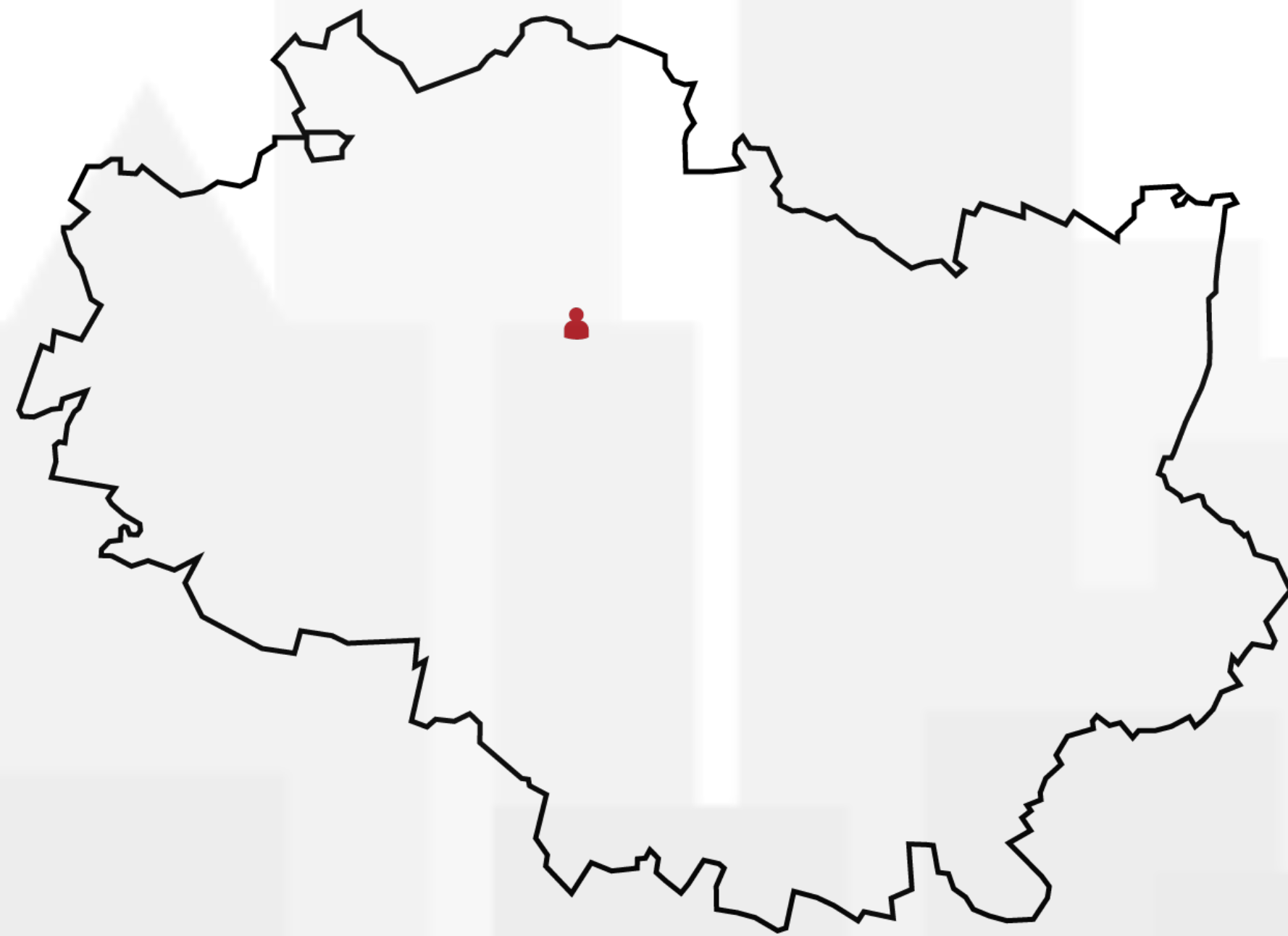
Przestrzenie półprywatne i półpubliczne



Mieszkanie

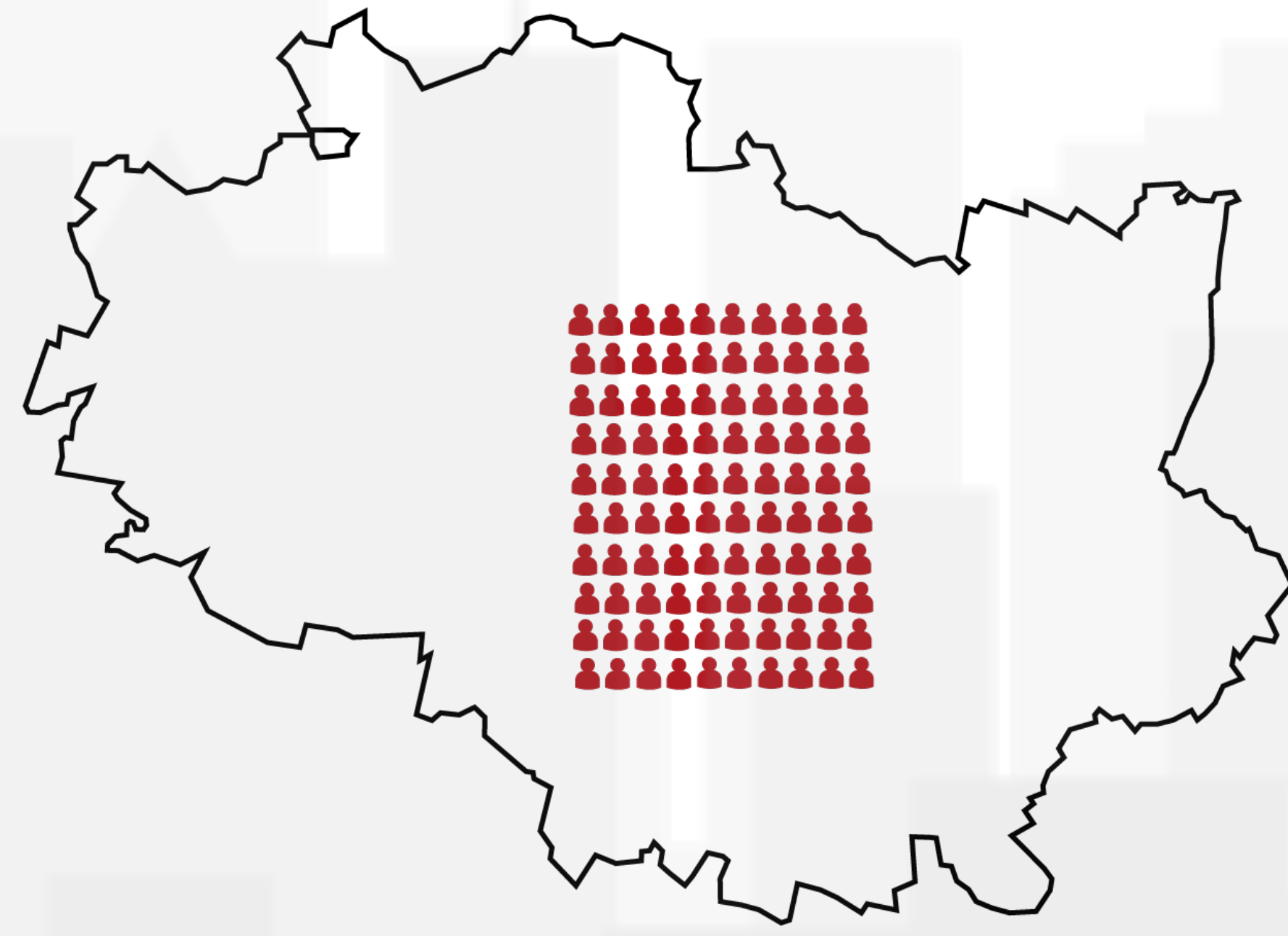
***Kto ponosi koszty
infrastruktury technicznej?***

Gdy deweloper zapewnia
infrastrukturę



Koszty ponosi klient

Gdy miasto zapewnia infrastrukturę

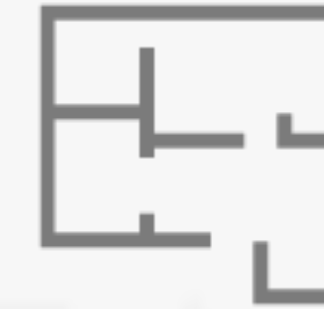
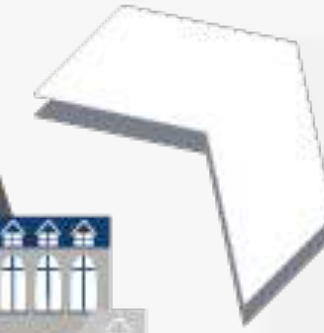


Koszty ponoszą wszyscy jej użytkownicy

**Jedynie współpraca miasta i deweloperów gwarantuje prawidłowe rozłożenie kosztów infrastruktury,
a tym samym zwiększa dostępność mieszkań**



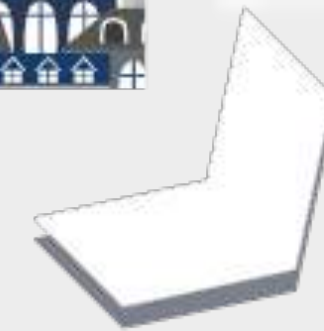
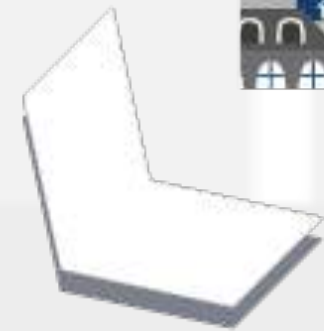
miejsce odpoczynku



miejsce zamieszkania



miejsce spotkań



miejsce pracy

Jedynie współpraca deweloperów i miasta gwarantuje tworzenie pełnowartościowej tkanki miejskiej

PROPONOWANE DZIAŁANIA:

Nawiązanie dialogu przy opracowywaniu kierunków rozwoju
Przewidywanie obszarów zabudowy w sposób zapewniający ofertę dla każdego segmentu klienta

Potrzebna jest synergia działań miasto – deweloper

Jasna komunikacja ze strony Miasta w zakresie harmonogramu realizacji infrastruktury
Dzielenie się deweloperów wiedzą na temat oczekiwań klientów i ekonomiki działań szczególnie na poziomie opracowywania MPZP

Efektom będzie:

Poprawa jakości życia
Większa dostępność mieszkań
Ograniczenie wydatków na infrastrukturę

PZFD
Polski Związek Firm Deweloperskich
W R O C Ł A W

Podsumowanie



DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ